Készház: költségtúllépés csak indokolt esetben

MUNKATÁRSUNKTÓL

Az árajánlatnak pontosan tartalmaznia kell a tervek alapján, hogy a kivitelező milyen munkálatokat végez el. Milyen minőségű és mennyiségű anyagot javasol felhasználni, azt milyen minőségben fogja beépíteni, milyen határidővel készíti el, miért és mikor kell az építtetőnek fizetni, valamint milyen feltételeket kell ehhez az építtetőnek biztosítani.

A hagyományos építtetők 64 százaléka költségvetési tervvel rendelkezik, melyet az esetek 48 százalékában az építkezés során túllépnek. Egy könnyűszerkezetes háznál ez teljes mértékben kizárható, a fix ár, illetve az árgarancia pontosan meghatározható a szükséges anyagmennyiség miatt. A fix ár tartalmazza az áfát, a tervezés, a szükséges engedélyeztetési eljárások és minden olyan ügyintézés költségét, amire az építtető megbízást adott. A már meghatározott ár az infláció és anyagárak változásától független. A cég kötelezi magát, hogy költségtúllépésről csak akkor lehet szó, ha az építtető az eredeti terveken módosít, és az csak árváltozással valósítható meg. A könnyűszerkezetes házakat kínáló cégek abban a helyzetben vannak, hogy készek és képesek komplett finanszírozási rendszert egyénileg felkínálni.

A megállapodott és kialkudott árat szerződésben kell rögzíteni. Könnyűszerkezetes házas technológiánál általánosan alkalmazható a 15 százalék előleg, majd az egyes építési fokozatok utáni fizetés. A kivitelezők saját biztonságuk érdekében letétbe kérik a fennmaradó 85 százalékot. A készház-technológiával készült épületekhez is felvehető bankhitel.

A mai banki finanszírozási gyakorlat szerint a támogatott építési hiteleket az építtetők a készültségi fok szerint kapják. Az ellenőrzés nem terjed ki a minőségre, a műszaki tartalomra, a kivitelező jogosultságára, a 3/2003. számú rendelet betartására. A bank azért, hogy ne sokat kockáztasson, inkább leértékeli az épületeket, így olyan kevés hitelt ad, hogy nemfizetés esetén a telek árából is megtérüljön a kára. A legtöbb banknál a favázas épületeket 30-40 százalékkal is leértékelik. Ugyanakkor számtalan esetben előfordul, hogy rossz műszaki tartalmú épület, minden minősítés és megfelelő igazolás nélkül, kókler kivitelezéssel megkapja az államilag támogatott hitelt, mivel szakmai hatósági ellenőrzés nincs.

AZ ÉPÍTTETŐK – mivel jelenleg többen vannak a kóklerek, mint a szakértők – azt a következtetést vonják le, hogy könnyűszerkezetes építkezéssel nem szabad foglalkozni, mert komolytalan, sok probléma van vele. Az ÉVOSZ könnyűszerkezet-építő tagozata támogatná az építési felügyelet létrehozását, melynek feladata az építkezések szakaszonkénti, kötelező, rendszeres szakmai ellenőrzése.

Könnyűszerkezetes építés

Feltétel a megfelelő ÉMI-minősítés

A napjainkban egyre ismertebbé és népszerűbbé váló könnyűszerkezetes házépítési technikáról az embereknek sokszor téves elképzeléseik vannak. Azért nem bíznak ebben a módszerben, mert nem ismerik eléggé, és inkább az építkezés hagyományos, bonyolultabb módját választják – mondja Fazekas Péter, az ÉVOSZ könnyűszerkezet-építő tagozatának elnöke.

VG-illusztráció

A készházak ára pontosan kalkulálható. A cégek átalánydíjas szerződéssel fix, garantált áron tudják vállalni a kulcsrakész kivitelezést

MUNKATÁRSUNKTÓL

A könnyűszerkezetes házépítési technológia tradíciói egészen a XVIII. századig nyúlnak vissza. A készház előre elkészített, teljes magasságú falelemekből, lehetőleg saroktól sarokig legyártott külső falakból, válaszfalakból és tetőelemekből álló épület. Az elemeket időjárástól függetlenül a gyártóhelyen készítik, és az építkezésre szállítva egy előkészített alapon felállítják. A készház általában – de nem minden esetben – favázas könnyűszerkezetes épület. Fazekas Péter hozzátette, hogy Európában a készház címet használhatják azok a habbetonnal, vagy akár hagyományosan téglával építő cégek is, melyek a fenti meghatározásnak megfelelő gyártástechnológiát használják. Ma már nemcsak családi házakat, hanem pincéket is építenek készház-technológiával. Az egyedi tervek alapján előre elkészített kéregbeton elemeket a helyszínen szerelik össze, és öntik ki betonnal. Így a szokásos hat-nyolc hét helyett akár tíz nap alatt is elkészülhet a családi ház pincéje. Különösen fontos szempont, hogy a készpince előre gyártott falaiba a gyárban beépítik a nyílászárókat, elektromos szerelvényeket, gépészeti csöveket. Megoldott a tökéletes víz- és hőszigetelés, vakolni sem kell, csak festeni.

A készház-technológia előnye, hogy az épületek egyedi tervek alapján, gyárban készülnek, minden épületnél azonos magas minőséggel, nagy pontossággal, és a technológiának köszönhetően rendkívül gyorsan. Egy száz négyzetméteres épület a kamion megérkezésétől számítva harmincöt nap múlva beköltözhetően átadható. A korszerű technológiának köszönhetően a készpincék és készházak nemcsak Európában, de Magyarországon is egyre népszerűbbek.

Az elnök hangsúlyozta, probléma, hogy a könnyűszerkezetes épületek – főleg Magyarországon – általában nem készházak. Magyarországon a legelterjedtebb a helyszíni szerelésű (amerikai) technológia, melynél a helyszíni szerelés miatt a legtöbb a hibalehetőség. Fazekas Péter leszögezte: sokan ezt a technológiát mindenféle engedély, minősítés nélkül használják, ráadásul a technológiai fegyelem betartása nélkül. A hibás, érvényesíthető garancia nélkül felépített házak miatt alakult ki az a vélemény, melynek alapján a közvélemény a könnyűszerkezetes építési módot a minőségileg gyenge, rövid élettartamú technológiával azonosítja. Pedig egyre több cég épít kiváló minőségű családi házat és pincét készház-technológiával.

Az építtető csak akkor bízhat a hosszú távú minőséget ígérő cégben, ha az Makész-védjegyével (például a Magyar Könnyűszerkezetes-ház Gyártó Szövetség) és ÉMI (Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Rt.)-minősítéssel rendelkezik.

A családi házak építésénél jogos az építtetők aggodalma, hogyan egyeztetnek majd a különböző iparosokkal, lesz-e garancia, milyen lesz a kivitelezés minősége, mikor tudnak beköltözni, mennyibe fog kerülni, ha befejeződik az építkezés. A készház-technológia épp ezeket a félelmeket küszöbölheti ki – tájékoztatott Kárpáti József, az ÉVOSZ könnyűszerkezet-építő tagozatának elnökhelyettese. Mivel ipari termék, ezért pontosan kalkulálható, s a cégek átalánydíjas szerződéssel, fix, garantált áron tudják vállalni a kulcsrakész kivitelezést. Egy emberrel kell szerződést kötni, s az építkezés folyamán a kapcsolatot tartani.

KAMMEL A KÉSZPINCE
FERTIGKELLER - FERTIGBETON - BAUSTOFFE
• Egyedileg tervezett vasbeton pincék
• Helyszíni szereléssel 2 hét alatt kulcsrakész
• Tökéletes, víz- és hőszigetelés
• Átadás után azonnal terhelhető szerkezet
AZ IDEÁLIS MEGOLDÁS TÉGLA- ÉS KÉSZHÁZAKHOZ, GARÁZSOKHOZ, CSARNOKOKHOZ
KÉRÉSRE INFORMÁCIÓS ANYAGOT KÜLDÜNK! ÉMI
Marlani Kft. 2040 Budaörs, Vas u. 10. Tel: (23) 414 741
Fax: (23) 430 580 Email: marlani@mail.datanet.hu Honlap: http://keszpince.marlani.hu

9400 Sopron, Füredi sétány 7. Tel.: 99/ 321-958 Fax: 99/ 322-351 E-mail: info@trendhaus.hu
2040 Budaörs, Puskás Tivadar u. 4. Tel/Fax: 23/ 506-888 E-mail: budapest@trendhaus.hu
Honlap: www.trendhaus.hu
ÉMI

Növekvő piaci részesedést prognosztizálnak az elemzők

MUNKATÁRSUNKTÓL

A nyugat-európai államok mintájára Magyarországon is egyre inkább előtérbe kerülnek a családi házas építkezéseknél a gyorsan, fix áron kalkulált építési technológiák. Európa-szerte az osztrákok járnak az élen a könnyűszerkezetes technológiák alkalmazásában. 1985-ben még csak 2000 családi ház készült ezen technológiák valamelyikével, míg 2000-ben már több mint 5400 család melegedhetett készházak falai között. A piaci részesedés 12 százalékról 29,8-re nőtt. 2002-re további piacbővülés volt jellemző, a legfrissebb adatok szerint a megépült családi házak 34 százaléka könnyűszerkezetes technológiával készült. Európa többi fejlett országában e technológiák aránya általában 20-25 százalék körül mozog.

Magyarországon a szerelt technológiával épülő házakat egységesen könnyűszerkezetes épületekként emlegetik, pedig fontos lenne az egyes technológiák megkülönböztetése is. A szakemberek alapvetően három különböző technológián alapuló szerkezeti csoportot különböztetnek meg. Az üzemi körülmények között előre gyártott fal-, födém-, tetőelemekből készülő készházakat, a helyszínen ácsolt vázszerkezetből készülő, úgynevezett amerikai rendszerű épületeket, valamint a rönk-, gerenda- vagy boronafalas épületeket. Az európai országokban a helyszínen ácsolt, amerikai rendszerű épületek és a rönk- vagy gerendaházak aránya az összes épülő könnyűszerkezetes épületből csupán 8-9 százalékot tesz ki, a többi üzemben előre gyártott elemekből, készházas technológiával készül.

Piackutatást végző, elemző cégek adatai alapján Magyarországon 2002-ben mintegy 860 épület készült könnyűszerkezetes technológiával, zömében családi házak. Ellentétben az európai arányokkal, nálunk helyszínen ácsolt technológiákkal készült ezen épületeknek mintegy 55 százaléka. Az üzemi előre gyártott készházak aránya 35 százalékra tehető, míg rönk- és gerendaházak tíz százalékban épültek. A sok esetben feketemunkát alkalmazó, áfamentesen tevékenykedő vállalkozások – a szükséges ÉMI-minősítések nélkül – kedvező fizetési kondíciókkal, kedvezőbb áron kínálják termékeiket, szolgáltatásaikat, mint a készházas technológiákat kínáló társaságok, de sajnos sok esetben nagyon gyenge minőségben. A készházakat gyártó vállalkozások általában komoly üzemi háttérrel, készletekkel bírnak, fix beszállítói partnerekkel dolgoznak, működésük biztos anyagi alapokon nyugszik. A tapasztalat az, hogy akik készház-technológiával és megfelelő ÉMI-minősítéssel bíró céggel építtettek, élmény volt számukra az építkezés, s a tulajdonosok úgy nyilatkoznak, hogy legközelebb is csak így, és csakis minősített céggel építtetnek.

Az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége (ÉVOSZ) önálló egységeként 1999-ben jött létre a könnyűszerkezet-építő tagozat. Tagjai – neves szakmai személyiségek mellett – azon vállalkozások, melyek a minőségi munkát tekintik legfontosabb feladatuknak. Komoly hazai és külföldi referenciákkal és a szükséges ÉMI-engedéllyel bírnak. A tagozat saját minőség-ellenőrzési rendszert is kidolgozott tagjai számára, mely kiterjed a gyártóhely, illetve a kivitelezési munkák ellenőrzésére is. A megfelelően teljesítő vállalkozások számára a megtisztelő, a minőségi munka garanciáját jelképező Makész (Magyar Készház) védjegyet hozták létre, melyet az arra jogosultak kötelesek feltüntetni termékeiken, hirdetéseikben. Fontos eredménynek tartják, hogy az idén tavasszal megjelenhetett az első, hiányt pótló, hiteles információkat, ötleteket, az idevonatkozó hatályos jogszabályokat is tartalmazó kiadvány, a Gyors-szerelt-kész Ház ABC, mely megvásárolható az ÉVOSZ központjában és a tagozat tagjainál.

A KÖNNYŰSZERKEZETES ÉPÜLETEK ARÁNYA a megépült lakások 3-4 százalékára tehető. Piaci elemzők – figyelembe véve az ideálisnak tartott évi 40 ezer új lakás építését – négy-öt éven belül a könnyűszerkezetes épületek tízszázalékos piaci részesedését tartják reálisnak. Szakemberek szerint Magyarországon azért sikeresek a helyszini technológiák, mert ezek minimális műszaki háttér (üzemcsarnok, speciális gépek, berendezések) nélkül is látványos épületeket produkálnak.